

HUFVUDSTADEN

Halvårsrapport januari – juni 2007

- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 143,6 mnkr (664,0), motsvarande 5,54 kronor per aktie (3,22).**
- **Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 14,7 procent till 415,3 mnkr (362,0). Det förbättrade resultatet förklaras av minskade vakanser, lägre underhållskostnader och högre hyror.**
- **Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 19,0 mdkr (17,4 vid årsskiftet).**
- **Substansvärdet per aktie uppgick till 66 kronor (71 vid årsskiftet). Aktieutdelning har under perioden lämnats med 11,60 kronor per aktie.**
- **Koncernens nettoomsättning för perioden uppgick till 611,7 mnkr (567,6), en ökning med 7,8 procent.**
- **Hyresvakansgraden vid periodens slut var 4,9 procent (6,5 vid årsskiftet).**

KONCERNEN

RESULTAT

Fastighetsförvaltning¹

Bruttoresultatet uppgick under perioden till 415,3 mnkr (362,0), en ökning med 14,7 procent. Ökningen förklaras av minskade hyresförluster för vakanta lokaler, lägre underhållskostnader och högre hyror. Fastighetsförvaltningens nettohyror uppgick under perioden till 581,4 mnkr (542,1).

Omsättningshyrestillägg i NK-fastigheterna redovisas i kvartal 4. Föregående år var omsättningshyrestillägget 10,3 mnkr. Utöver detta förekommer inga säsongsvariationer vad gäller hyror.

Fastighetsförvaltningens resultat per affärsområde redovisas på sid 7.

Redovisning avvecklad verksamhet

Försäljningen i december av World Trade Center i Stockholm, dvs Vasaterminalen AB med dotterbolagen World Trade Center Stockholm AB och WTC

¹ Fastigheten Rännilen 15 ingår från och med den 1 juni 2007. World Trade Center redovisas som avvecklad verksamhet. I övrigt är fastighetsbeståndet oförändrat jämfört med samma period föregående år.

Parkering AB, med tillträde den 1 februari 2007, har klassificerats som avvecklad verksamhet. Detta innebär att Resultat från avvecklad verksamhet för första halvåret 2007 avser justering av köpeskilling och för samma period 2006 resultat från WTC.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet innefattar parkeringsrörelsen i Parkaden i Stockholm.

Nettoomsättningen var 30,3 mnkr (25,5), kostnaderna uppgick till 22,6 mnkr (22,9) och bruttoreultatet till 7,7 mnkr (2,6).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till –15,0 mnkr (–13,8). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter var 1 208,4 mnkr (539,5) och i räntederivat 17,1 mnkr (0,0).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader var netto –54,9 mnkr (–65,7). Det förbättrade finansnettot förklaras av ränteutgifter på likviden från försäljningen av World Trade Center.

Skatt

Koncernens skattekostnad (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick under perioden till -441,6 mnkr (-231,8), varav -76,6 mnkr utgjorde aktuell skatt och -365,0 mnkr uppskjuten skatt.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt blev 1 143,6 mnkr (664,0).

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Den 14 maj 2007 tecknades avtal om förvärv av fastigheten Rännilen 15 vid Norrmalmstorg i Stockholm. Köpeskillingen uppgick till 312,5 mnkr och tillträdesdag var den 1 juni 2007. Därmed äger Hufvudstaden samtliga fastigheter i kvarteret Rännilen.

De totala investeringarna i fastigheter och inventarier under perioden var 371,5 mnkr (92,2).

FASTIGHETSBESTÄNDET

Verkligt värde på Hufvudstadens fastighetsbestånd bedöms per den 30 juni 2007 uppgå till 19,0 mdkr (17,4 vid årsskiftet). Ökningen förklaras av realiserade värdeförändringar, förvärvet av Rännilen 15 samt investeringar i fastighetsbeståndet. Den uthyrbare ytan var 354 141 kvm (350 895 vid årsskiftet). Den totala ytvakansgraden per den 30 juni var 6,4 procent (8,1 vid årsskiftet) och den totala hyresvakansgraden 4,9 procent (6,5 vid årsskiftet).

Fastighets- och substansvärde

Hufvudstaden gör vid varje årsskifte en intern värdering av varje enskild fastighets verkliga värde. Bedömningen sker på basis av en värdering enligt direktavkastningsmetoden. För att säkerställa värderingarna inhämtas externa värderingar för en del av fastighetsbeståndet. Löpande under året görs en uppdatering av den interna värderingen av fastigheterna med köp, försäljningar och gjorda investeringar. Hufvudstaden undersöker även löpande om det finns andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av t ex större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven. Med beaktande av ovanstående bedöms värdet i fastighetsbeståndet utöver gjorda investeringar ha ökat med 1,2 mdkr under perioden, varför det verkliga värdet på fastighetsbeståndet per den 30 juni 2007 bedöms uppgå till 19,0 mdkr. Ökningen förklaras främst av ett uppskattat lägre direktavkastningskrav som en följd av ett fortsatt stort intresse för kommersiella fastigheter i centrala Stockholm och Göteborg från både svenska och internationella investerare. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsinnehavet uppgick vid ovanstående värdering till 4,5 procent (4,8 vid årsskiftet).

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgår substansvärdet till 13,6 mdkr eller 66 kronor per aktie efter skatt. Vid substansvärdeberäkningen har använts en kalkylmässigt beräknad uppskjuten skatt. Denna har antagits till 10 procent på skillnaden mellan bedömt verkligt värde och skattemässigt restvärde för fastigheterna och har bedömts mot

bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Köparen tappar dock avskrivningsunderlag, vilket kan motivera en viss kompenstation, som här har antagits till 10 procent. Om skattesatsen enligt balansräkningen (28 procent) använts vid beräkningen, hade substansvärdet uppgått till 10,6 mdkr eller 51 kronor per aktie. Om skattesatsen antas vara 0 procent, hade substansvärdet uppgått till 15,2 mdkr eller 74 kronor per aktie.

HYRESMARKNADEN

I Stockholms centrala delmarknader har intresset för kontorslokaler av hög kvalitet i bästa läge ökat markant under perioden, främst som en följd av den positiva ekonomiska utvecklingen i Sverige och Stockholmsregionen. För denna typ av lokaler har vakanserna minskat och hyrorna stigit. Vid uthyrningar av kontor i Stockholms mest eftersökta lägen inom den Gyllene Triangeln, vid Norrmalmstorg/Hamngatan och inom Hötorgsområdet noterades hyresnivåer på mellan 3 800 och 4 700 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. Inom samma delmarknader har intresset för välbelägna butikslokaler varit oförändrat stort. För butikslokaler i bästa läge utgår hyror i intervallet 12 000-15 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Efterfrågan på moderna, flexibla kontorslokaler i Göteborgs centrala delmarknader har ökat med en positiv hyresutveckling som följd. Intresset har dock liksom i Stockholm varit svagt för omoderna lokaler med låg standard. Marknadshyrorna för moderna, yteffektiva kontorslokaler uppgick i de attraktivaste lägena till mellan 1 600 och 2 200 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg. För butikslokaler i de bästa lägena uppgick marknadshyrorna till mellan 5 000 och 9 000 kronor per kvm och år exklusive fastighetsskattetillegg.

Koncernens pågående omförhandlingar av såväl butiks- som kontorslokaler har utvecklats i linje med våra förväntningar. Totalt har under perioden cirka 27 800 kvm omförhandlats till ett värde av cirka 109 mnkr. I genomsnitt har dessa omförhandlingar resulterat i en hyresökning med cirka 4 procent.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Hufvudstadens upplåning uppgick per den 30 juni 2007 till 3 325,0 mnkr (3 365,0 vid årsskiftet). Den genomsnittliga räntebindningstiden var 37 månader (23 vid årsskiftet), den genomsnittliga kapitalbindningstiden 46 månader (33 vid årsskiftet) och den genomsnittliga räntekostnaden 4,2 procent (4,0 vid årsskiftet). Nettoskulden var 3 266,1 mnkr (3 324,6 vid årsskiftet).

Ränteswapparnas verkliga värde per den 30 juni uppgick till 63,6 mnkr (17,5 vid årsskiftet). Värdeförändringen i finansiella instrument från 31 december 2006 till och med 30 juni 2007 har påverkat resultaträkningen med 17,1 mnkr eller 12,3 mnkr efter skatt samt säkringsreserven i eget kapital med 20,9 mnkr efter skatt.

Ränteswappar har tidigare redovisats som kas-saflödessakringar innebärande att värdeförändring-

ar redovisas mot eget kapital. Från och med andra kvartalet 2007 redovisas nya ränteswapavtal aningen som kassaflödessäkringar eller som värdeförändring via resultaträkningen.

Kapitalbindningsstruktur, 30 juni 2007

Förfallo-tidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %
2007	425,0	13
2008	600,0	18
2010	500,0	15
2011	950,0	28
2013	350,0	11
2017	500,0	15
Totalt	3 325,0	100

Räntebindningsstruktur, 30 juni 2007

Förfallo-tidpunkt	Volym, mnkr	Andel, %	Genomsnittlig effektiv ränta, %
2007	1 025,0	30	3,9
2008	600,0	18	4,8
2010	500,0	15	4,1
2011	350,0	11	3,9
2013	350,0	11	4,1
2017	500,0	15	4,7
Totalt	3 325,0	100	4,2

AKTIEN OCH ÄGARNA

Hufvudstaden, vars aktier är noterade på Nordiska Börsen i Stockholm, hade vid periodens utgång ca 19 600 aktieägare. Andelen utländskt ägande uppgick per den 30 juni till 19,9 procent av antalet utestående aktier (20,1 vid årsskiftet). Kursen på A-aktien den 29 juni 2007 var 79 kronor motsvarande ett börsvärde om 16,3 mdkr, beräknat på antalet utestående aktier.

De största ägargrupperna per 30 juni 2007

	Antal aktier, %	Antal röster, %
Lundbergs	44,2	87,6
SEB Trygg Liv	11,1	2,3
Mellon fonder	2,6	0,5
JP Morgan fonder	2,6	0,5
State Street Bank & Trust fonder	2,4	0,5
Robur fonder	2,3	0,5
Citibank fonder	2,2	0,4
Skandia Liv	2,0	0,4
Northern Trust fonder	1,6	0,3
Fortis Banque fonder	1,2	0,3
Övriga ägare	25,4	6,2
Utestående aktier	97,6	99,5
Eget innehav	2,4	0,5
Samtliga emitterade aktier	100,0	100,0

Återköpta aktier

Totalt innehav av egna aktier per den 30 juni 2007 uppgick till 5 006 000 A-aktier, motsvarande 2,4 procent av samtliga emitterade aktier. Inga återköp har skett under perioden eller efter rapporttidens utgång. Vid årsstämman 2007 fick styrelsen ett förnyat bemyndigande att förvärva upp till högst 10

procent av samtliga emitterade aktier samt att överlåta egna aktier i bolaget.

Återköp av aktier per 30 juni 2007, miljoner aktier

	Totalt antal aktier	Eget innehav	Övriga ägare
Per 1 jan 2007	211,3	5,0	206,3
Återköpta aktier	-	-	-
Per 30 juni 2007	211,3	5,0	206,3

KVARTAL 2²

Fastighetsförvaltningens bruttoreultat uppgick till 212,9 mnkr (192,4). Ökningen förklaras bl a av minskade hyresförluster för vakanta lokaler, lägre underhållskostnader och högre hyror. Nettohyrorna uppgick till 293,0 mnkr (272,8). Fastighetsförvaltningens kostnader uppgick till 80,1 mnkr (80,4).

Bruttoreultatet för Övrig verksamhet uppgick till 3,5 mnkr (1,3). Nettoomsättningen uppgick till 14,9 mnkr (13,1) och verksamhetens kostnader till 11,4 mnkr (11,8).

Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 208,4 mnkr (539,5) och i räntederivat till 17,1 mnkr (0,0).

NY AFFÄRSOMRÅDESINDELNING

Efter försäljningen av World Trade Center har antalet affärsområden i koncernen minskats till tre, Stockholm Östra City, Stockholm Västra City samt Göteborg. Det tidigare affärsområdet NK med NK-varuhuset i Stockholm och Göteborg ingår nu i AO Stockholm Västra City.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är främst exponerad för finansierings-, ränte-, och kreditrisker. Därutöver är koncernen exponerad för värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Bolaget har inte identifierat några andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapporter. Redovisningsprinciperna är oförändrade från senast avgivna årsredovisning. Från och med 1 juli 2007 har Öppenhetsdirektivet implementerats i Sverige.

² Jämförelsetal avser kvartal 2 2006. Fastigheten Rännilen 15 ingår från och med den 1 juni 2007. World Trade Center redovisas som avvecklad verksamhet. I övrigt är fastighetsbeståndet oförändrat jämfört med samma period föregående år.

KOMMANDE INFORMATION

Delårsrapport jan- sep 2007 1 november 2007
Bokslutskommuniké för 2007 14 februari 2008
Årsredovisning för 2007 mars 2008
Årsstämma 2008 i Stockholm 27 mars 2008

Frågor besvaras av Ivo Stopner, VD, och Magnus Jacobson, chef Ekonomi och Finans, telefon 08-762 90 00.

Informationen publiceras även på Hufvudstadens hemsida, www.hufvudstaden.se

I vissa fall har avrundningar skett, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar exakt.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	April-juni 2007	April-juni 2006	Januari-juni 2007	Januari-juni 2006	Januari-december 2006
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	293,0	272,8	581,4	542,1	1 096,5
Övrig verksamhet	14,9	13,1	30,3	25,5	56,0
	307,9	285,9	611,7	567,6	1 152,5
Verksamhetens kostnader					
Underhåll	-2,8	-9,0	-8,9	-32,6	-61,5
Drift och administration	-49,9	-44,2	-102,5	-93,0	-192,3
Tomträttsavgälder	-4,1	-3,9	-8,1	-7,9	-16,1
Fastighetsskatt	-23,3	-23,3	-46,6	-46,6	-92,5
Fastighetsförvaltningens kostnader	-80,1	-80,4	-166,1	-180,1	-362,4
Övrig verksamhet	-11,4	-11,8	-22,6	-22,9	-45,0
Verksamhetens kostnader	-91,5	-92,2	-188,7	-203,0	-407,4
Bruttoresultat	216,4	193,7	423,0	364,6	745,1
- varav Fastighetsförvaltning	212,9	192,4	415,3	362,0	734,1
- varav Övrig verksamhet	3,5	1,3	7,7	2,6	11,0
Central administration	-8,1	-6,9	-15,0	-13,8	-31,5
Rörelseresultat före värdeförändringar	208,3	186,8	408,0	350,8	713,6
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	1 208,4	539,5	1 208,4	539,5	2 647,5
Räntederivat	17,1	-	17,1	-	-
Rörelseresultat	1 433,8	726,3	1 633,5	890,3	3 361,1
Finansiella intäkter och kostnader	-33,4	-31,6	-54,9	-65,7	-140,3
Resultat efter finansnetto	1 400,4	694,7	1 578,6	824,6	3 220,8
Skatt	-388,2	-187,9	-441,6	-231,8	-903,9
Resultat från kvarvarande verksamhet	1 012,2	506,8	1 137,0	592,8	2 316,9
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	-	47,5	6,6	71,2	1 106,3
Periodens resultat	1 012,2	554,3	1 143,6	664,0	3 423,2
Genomsnittligt antal utestående aktier efter återköp under perioden	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933	206 265 933
Periodens resultat per aktie, kronor	4,91	2,69	5,54	3,22	16,60

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2007	30 juni 2006	31 december 2006
Förvaltningsfastigheter	18 986,0	16 934,9	17 408,8
Övriga anläggningstillgångar	16,0	54,4	14,7
Summa anläggningstillgångar	19 002,0	16 989,3	17 423,5
Omsättningstillgångar	151,8	85,5	3 096,6
Summa tillgångar	19 153,8	17 074,8	20 520,1
Eget kapital	10 557,1	9 020,2	11 785,3
Långfristiga räntebärande skulder	2 300,0	2 600,0	2 400,0
Övriga skulder	4,0	0,1	3,3
Avsättningar till pensioner	6,3	5,5	6,0
Uppskjuten skatteskuld	4 866,7	4 044,3	4 493,6
Summa långfristiga skulder	7 177,0	6 649,9	6 902,9
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	1 025,0	940,0	965,0
Övriga skulder	394,7	464,7	866,9
Summa kortfristiga skulder	1 419,7	1 404,7	1 831,9
Summa eget kapital och skulder	19 153,8	17 074,8	20 520,1

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

KONCERNEN, Mnkr	30 juni 2007	30 juni 2006	31 december 2006
Ställda säkerheter			
Inteckningar	1 556,6	1 816,3	1 621,3
Kapitalförsäkring	4,2	3,5	3,9
Summa ställda säkerheter	1 560,8	1 819,8	1 625,2
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNEN, Mnkr	Januari- juni 2007	Januari- juni 2006	Januari- december 2006
Ingående eget kapital	11 785,3	8 614,7	8 614,7
Periodens förändring av säkringsreserv	29,0	56,3	64,7
Skatt hänförlig till säkringsreserv	-8,1	-15,7	-18,1
Summa förmögenhetsförändringar, redovisade direkt mot eget kapital, exkl utdelningar	20,9	40,6	46,6
Periodens resultat	1 143,6	664,0	3 423,2
Summa förmögenhetsförändringar	1 164,5	704,6	3 469,8
Utdelningar	-2 392,7	-299,1	-299,1
Utgående eget kapital	10 557,1	9 020,2	11 785,3

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

KONCERNEN, Mnkr	Januari- juni 2007	Januari- juni 2006	Januari- december 2006
Resultat efter finansiella poster	1 585,2	927,5	4 371,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 208,4	-570,0	-2 678,0
Värdeförändring räntederivat	-17,1	-	-
Avskrivningar/nedskrivningar	2,2	1,9	4,4
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-6,6	-	-986,2
Förändring övriga avsättningar	-	-48,5	-46,8
Övriga förändringar	0,4	-0,1	0,3
Betald skatt	-54,2	-92,6	-113,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	301,5	218,2	550,8
Ökning/minskning rörelsefordringar	3,9	-6,1	-5,5
Ökning/minskning rörelseskulder	-494,1	84,2	62,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-188,7	296,3	608,0
Likvid från försäljning av dotterföretag	3 011,7	-	-23,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-368,8	-88,9	-185,4
Investeringar i inventarier	-2,7	-3,3	-8,0
Amortering långfristig fordran	-0,3	16,1	15,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 639,9	-76,1	-201,3
Upptagna lån	360,0	195,0	260,0
Amortering av låneskuld	-400,0	-180,0	-420,0
Utbetald utdelning	-2 392,7	-299,1	-299,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 432,7	-284,1	-459,1
Periodens kassaflöde	18,5	-63,9	-52,4
Likvida medel vid periodens början	40,4	92,8	92,8
Likvida medel vid periodens slut	58,9	28,9	40,4

FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS RESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE (JÄMFÖRBART BESTÅND)

	AO Stockholm Östra City		AO Stockholm Västra City		AO Göteborg		Totalt	
	Jan- jun 2007	Jan- jun 2006	Jan- jun 2007	Jan- jun 2006	Jan- jun 2007	Jan- jun 2006	Jan- jun 2007	Jan- jun 2006
KONCERNEN, Mnkr								
Nettoomsättning	264,3	254,0	240,5	214,8	75,3	73,3	580,1	542,1
Fastighetskostnader	-63,5	-68,1	-79,6	-91,3	-22,9	-20,7	-166,0	-180,1
Bruttoresultat	200,8	185,9	160,9	123,5	52,4	52,6	414,1	362,0

NYCKELTAL

KONCERNEN	30 juni 2007	30 juni 2006	Helår 2006	Helår 2005	Helår 2004	Helår 2003
Fastighetsrelaterade						
Uthyrbar yta, kvm	354 141	407 512	350 895	407 694	407 375	437 994
Hysesvakansgrad, %	4,9	8,5	6,5	7,1	8,2	8,1
Ytvakansgrad, %	6,4	10,1	8,1	8,7	9,5	8,7
Verkligt värde, mdkr	19,0	16,9	17,4	16,3	15,0	15,1
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	12,5	10,3	33,6	15,9	9,8	7,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	13,9	10,9	23,9	16,5	9,7	7,4
Soliditet, %	55,1	52,8	57,4	52,2	53,8	43,8
Räntetäckningsgrad, ggr	6,6	7,0	5,1	5,7	3,5	3,2
Data per aktie						
Periodens resultat, kr	5,54	3,22	16,60	6,47	3,74	1,78
Eget kapital, kr	51,18	43,73	57,14	41,77	39,46	23,23
Fastigheternas verkliga värde, kr	92,05	82,10	84,40	78,91	72,72	73,21
Substansvärde, kr	66,00	56,00	71,00	53,00	50,00	43,00
Antal utestående aktier, tusental	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266	206 266
Antal emitterade aktier, tusental	211 272	211 272	211 272	211 272	211 272	211 272

¹ Ingen omräkning enligt IFRS har skett för 2003, vilket främst skulle påverka posterna Avskrivningar och Värdeförändringar i resultaträkningen samt Förvaltningsfastigheter och Uppskjutna skatter i balansräkningen.

MODERBOLAGET
RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen uppgick till 356,3 mnkr (331,6). Periodens resultat efter finansnetto var 142,2 mnkr (66,8). Ökningen förklaras av minskade kostnader för vakanser och lägre underhållskostnader. Finansnettot har förbättrats genom ränteintäkter på likviden från WTC-försäljningen.

Likvida medel vid periodens utgång var 58,7 mnkr (28,7). Investeringar i fastigheter och inventarier uppgick under perioden till 321,7 mnkr (28,3).

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget är främst exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Bolaget har inte identifierat några

andra väsentliga risker och osäkerheter än de som beskrivs i årsredovisningen.

VÄSENTLIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Utöver utdelning till aktieägarna har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som vid senast avgivna årsredovisning. Från och med 1 juli 2007 har Öppenhetsdirektivet implementerats i Sverige.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MODERBOLAGET, Mnr	April-juni 2007	April-juni 2006	Januari-juni 2007	Januari-juni 2006	Januari-december 2006
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning	179,7	165,5	356,3	331,6	666,0
	179,7	165,5	356,3	331,6	666,0
Verksamhetens kostnader					
Underhåll	-17,5	-39,3	-41,0	-78,0	-149,0
Drift och administration	-26,4	-22,5	-53,4	-48,1	-95,3
Tomträttsavgälder	-2,0	-1,9	-4,0	-3,9	-8,0
Fastighetsskatt	-16,5	-16,4	-32,8	-32,8	-64,8
Avskrivningar	-9,8	-9,2	-19,5	-18,4	-37,7
Verksamhetens kostnader	-72,2	-89,3	-150,7	-181,2	-354,8
Bruttoresultat	107,5	76,2	205,6	150,4	311,2
Central administration	-8,1	-6,9	-15,1	-13,8	-31,5
Rörelseresultat	99,4	69,3	190,5	136,6	279,7
Finansiella intäkter och kostnader	-33,4	-35,6	-54,9	-69,8	1 473,7
Realisationsresultat vid försäljning av dotterbolag	-	-	6,6	-	-
Resultat efter finansnetto	66,0	33,7	142,2	66,8	1 753,4
Bokslutsdispositioner		-	-	-	-124,0
Resultat före skatt	66,0	33,7	142,2	66,8	1 629,4
Skatt	-21,3	-10,1	-40,1	-20,2	-7,0
Periodens resultat	44,7	23,6	102,1	46,6	1 622,4

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

MODERBOLAGET, Mnr	30 juni 2007	30 juni 2006	31 december 2006
Förvaltningsfastigheter	5 949,6	5 641,6	5 649,5
Övriga anläggningstillgångar	2 838,2	4 338,8	2 837,2
Summa anläggningstillgångar	8 787,8	9 980,4	8 486,7
Omsättningstillgångar	77,7	79,9	3 086,8
Summa tillgångar	8 865,5	10 060,3	11 573,5
Bundet eget kapital	1 985,7	1 999,7	1 992,7
Fritt eget kapital	1 368,2	1 833,5	3 651,8
Summa eget kapital	3 353,9	3 833,2	5 644,5
Obeskattade reserver	560,6	436,6	560,6
Långfristiga skulder	3 530,0	3 827,7	3 628,7
Kortfristiga skulder	1 421,0	1 962,8	1 739,7
Summa skulder	5 511,6	6 227,1	5 929,0
Summa eget kapital och skulder	8 865,5	10 060,3	11 573,5

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen bedöms stå inför.

Stockholm den 20 augusti 2007

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Bengt Braun
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Hans Mertzig
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

Anna-Greta Sjöberg
Styrelseledamot

Ivo Stopner
*Verkställande direktör
och styrelseledamot*

GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapporten för Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, per 30 juni 2007 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De

granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på min översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig anledning att anse att halvårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen och för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 20 augusti 2007

Bo Ribers
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital. Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för värdeförändringar.

Avkastning på sysselsatt kapital. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för värdeförändringar.

Central administration. Kostnader för koncernledning och koncernstaber, kostnader för upprätthållande av bolagets marknadsnotering samt övriga för bolaget gemensamma kostnader.

Eget kapital per aktie. Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

Fastighetsskattetillegg. Ersättning från hyresgästerna för fastighetsskatt.

Gyllene Triangeln. Det centrala affärsdistriktet mellan Stureplan, Normalmstorg och Nybroplan i Stockholm, som avgränsas av Birger Jarlsgatan, Norrlandsgatan och Hamngatan.

Hyresvakansgrad. Vakant yta uppskattade till marknadshyra i förhållande till total årshyra.

Investeringar. Utgifter avseende förbättringsåtgärder, som tillför framtida ekonomiska fördelar, aktiveras. Ombygg-

nadskostnader av löpande underhållskaraktär belastar resultatet.

Nettoskuld. Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

Resultat per aktie. Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster exklusive orealiserade värdeförändringar plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till räntekostnader minus räntebidrag.

Skatt. Koncernens totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Soliditet. Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutning.

Sysselsatt kapital. Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.

Verkligt värde. Fastigheternas uppskattade marknadsvärde, som bestäms utifrån en värdering enligt direktavkastningsmetoden.

Ytvakansgrad. Outhyrda lokaler i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta.

Årshyra. Bruttohyra uppräknad till årsbasis exklusive omsättningshyrestillägg. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

Hufvudstaden AB (publ)
NK 100, 111 77 Stockholm
Besöksadress: Regeringsgatan 38
Telefon: 08-762 90 00 Telefax 08-762 90 01
E-post: info@hufvudstaden.se Hemsida: www.hufvudstaden.se
Organisationsnummer 556012-8240
Styrelsens säte: Stockholm